TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/HC-ST
Ngày 18-01-2018
v/v Kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa***:** Ông Lê Viết Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng và Ông Nguyễn Văn Hạnh.

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Buôn Ma Thuột: Ông Nguyễn Duy Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018 tại Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 17/2017/TLST-HC ngày 06/06/2016 về việc "Kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2017/QĐST-HC ngày 08/12/2017 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Lê Quang Nh - Sinh năm: 1962

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người bị kiện:* Chủ Tịch Ủy ban nhân dân phường T.A,

Ủy ban nhân dân phường T.A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Nh - Phó chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 50 N C Th, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ KIỆN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông Lê Quang Nh trình bày:

Gia đình tôi đang sử dụng thửa đất có diện tích 52 m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại hẻm 73 đường Nguyễn Tất Thành, phường T.A, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đất sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt về vi phạm đất đai. Thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18/12/1980, cụ thể:

Trước giải phóng năm 1975, bà Lương Thị G nhận chuyển nhượng đất và nhà từ ông Đào Trọng L, tổng diện tích: 26 x 5 = 130 m^2 . Sau giải phóng, căn nhà được Nhà nước trưng dụng giao cho Ty nhà đất tiếp quản, phần phía trước giao cho Ty thương nghiệp, phần phía sau nhà (nay là hẻm 73, đường Nguyễn Tất Thành) giao cho bà Lương Thị G và con bà Giấy là ông Phạm Thế T. Năm 1991 ông T chuyển nhượng cho ông Đỗ Trọng T2, năm 1994 ông T2 chuyển nhượng cho Phạm Minh T3, đến năm 1997 ông T3 chuyển nhượng cho tôi. (Điều này được thể hiện rõ tại: Công văn số 124/SXD-QLN ngày 31/01/2013 của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk; Biên bản họp tháng 01/2013 về việc kiểm tra nguồn gốc, quá trình sử dụng khu nhà đất tại số 06 đường Ngô Gia Tự, thành phố Buôn Ma Thuột giữa Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, Ủy ban nhân dân phường Tự An; Giấy xác nhận ngày 30/4/2009 của những người làm chứng).

Năm 2009, tôi làm đầy đủ các thủ tục và nộp hồ sơ tại các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, không hiểu lý do vì sao đến nay đã gần 07 năm mà thửa đất của gia đình tôi vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận (mặc dù tôi đã có nhiều kiến nghị tới các cơ quan chức năng để xem xét giải quyết).

Vào tháng 4 năm 2016, tôi biết được thông tin là Chủ tịch UBND phường T.A đã ban hành Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 để hủy hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình. Việc hủy này gia đình tôi không hề hay biết (không thông báo hoặc gửi quyết định cho gia đình tôi).

Để xác định chính xác thông tin này, vào ngày 13/5/2016 tôi làm tờ trình để xin nhận Quyết định 265/QĐ-UBND, thì tôi mới biết chính xác Quyết định 265/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND phường T.A được ban hành ngày 13/12/2012 và lý do hủy hồ sơ xin ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vị trí thửa đất là phần đất chiếm dụng đất công do UBND phường quản lý nên không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận.

Đất của gia đình tôi sử dụng hợp pháp, có nguồn gốc rõ ràng, không hề lấn chiếm đất công, vậy mà Chủ tịch UBND phường T.A không biết căn cứ vào đâu lại cho rằng gia đình tôi chiếm đất công và hủy hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng

nhận của gia đình tôi. Và đây cũng là căn nguyên mà cơ quan chức năng chưa thể tiến hành cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi được.

Mặt khác, theo quy định pháp luật đất đai thì việc xác nhận về tình trạng đất đai thuộc thẩm quyền của UBND, chứ không phải của Chủ tịch UBND. Vậy mà Chủ tịch UBND phường T.A lại tự cho rằng tình trạng đất của gia đình tôi đang sử dụng là do chiếm dụng đất công.

Như vậy, Quyết định 265/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND phường T.A là trái quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của gia đình tôi.

Đối với hành vi hành chính của UBND phường T.A, theo quy định của pháp luật thì UBND cấp xã, phường phải là cơ quan xác nhận về tình trạng đất đai như sau: Nội dung kê khai so với hiện trạng; Nguồn gốc sử dụng đất; Thời điểm bắt đầu sử dụng đất; Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất; Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, … trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên cho tới nay UBND phường T.A vẫn không thực hiện các thủ tục theo quy định đối với trường hợp của gia đình tôi, mà cũng không cho gia đình tôi biết lý do. Do đó, hành vi hành chính này của UBND phường T.A đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc hủy hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của gia đình tôi do Chủ tịch UBND phường T.A, Lê Văn Tr ký; Buộc UBND phường T.A phải thực hiện các thủ tục thuộc thẩm quyền đối với trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Uỷ ban nhân dân phường T.A, đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Ngọc Nh trình bày:

Việc ông Lê Quang Nh yêu cầu UBND phường T.A xác nhận hồ sơ ban đầu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 52,5m^2 là không có cơ sở, bởi vì giấy tờ chuyển nhượng hợp pháp năm 1997, ông Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và đất này ông Nh đã chuyển nhượng cho người khác.

Phụ kiện về việc bổ sung hợp đồng mua bán nhà 06 Ngô Gia Tự giữa ông Phạm Minh T3, bà Hoàng Thị H và ông Lê Quang Nh không hợp pháp do phụ kiện không có dấu giáp lai, không có xác nhận chứng thực kèm theo hợp đồng mua bán nhà ngày 11/8/1997. Diện tích đất 52,5m^2 mà ông Nh xin cấp giấy chứng nhận có tứ cận tiếp giáp giữa 03 căn nhà: Số 02, 04, 06 đường Ngô Gia Tự

ngoài giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của 03 căn nhà nêu trên, do đó phần diện tích 52,5m^2 là đất chiếm dụng nên UBND phường T.A không có cơ sở để xác nhận hồ sơ ban đầu cho ông Nh để cấp giấy chứng nhận.

Phần diện tích 52,5m^2 này trước đây vào năm 1997 bà D đã có hành vi dựng nhà tạm và bị UBND phường T. L buộc tháo dỡ, bà D đã chấp hành tháo dỡ, đến năm 2006 bà D tiếp tục tái chiếm và bị UBND phường TA lập biên bản tháo dỡ, bà D đã chấp hành (hiện tại hồ sơ lưu trữ về việc bà D vi phạm không còn). Năm 2008 sau khi ông Nh chuyển nhượng đất của bà D, ông Nh lại tiếp tục dựng hàng rào gỗ trên đất công cộng, sau đó UBND phường yêu cầu ông Nh tự giác tháo dỡ theo văn bản chỉ đạo của UBND thành phố Buôn Ma Thuột là công văn số 1061 ngày 24/8/2009 và công văn số 1078 ngày 30/7/2013 của UBND thành phố với nội dung ông Nh không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng tạm.

Sau khi xem xét các thủ tục và thực tế chuyển nhượng diện tích đất trên qua các thời kỳ thì UBND phường TA xét thấy diện tích đất mà ông Nh yêu cầu UBND phường xác nhận hồ sơ ban đầu để UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận là không có cơ sở pháp lý nên việc UBND phường TA ban hành quyết định 265 ngày 13/12/2012 về việc hủy hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh tại thửa đất số 3, tờ bản đồ 31, diện tích 52,5m^2 thuộc tổ dân phố 2, phường T.A là đúng quy định pháp luật.

Qua đối thoại và tại phiên toà hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Luật Tố tụng hành chính, tại phiên toà HĐXX và các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 30, Điều 31, Điều 115, Điều 158 Luật tố tụng hành chính; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 14 Nghị định 88/CP-CP ngày 19/10/2009; Điều 70 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Quang Nh.

Hủy quyết định hành chính số 265/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND phường TA về việc hủy hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh. Buộc UBND phường TA thực hiện các

thủ tục thuộc thẩm quyền đối với trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Chủ tịch, UBND phường TA, Tp. Buôn Ma Thuột phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án "*Kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột theo quy định tại Điều 30 Luật Tố tụng hành chính.

Thời hiệu khởi kiện vụ án quyết định số: 265 ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND phường T.A, ngày 13/5/2016 ông Nh mới được UBND phường T.A giao quyết định trên, ngày 25/5/2016 ông Nh khởi kiện là đúng theo quy định luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Ông Lê Quang Nh nhận chuyển nhượng của ông Phạm Minh T3 năm 1997, ông Phạm Minh T3 nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Trọng T năm 1994, ông Đỗ Trọng T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thế T2 năm 1991, việc chuyển nhượng này có cả phần đất trống mà ông Nh yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bên chuyển nhượng không tranh chấp) theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường T.A cho rằng đất ông Nh lấn chiếm là không có cơ sở, bởi lẽ nguồn gốc đất ông Phạm Thế T2 bán cho các hộ tập thể một con đường đi dài 30,4m, rộng 1,5m, con đường được sử dụng từ ngày 13/12/1990. Tại giấy sang nhượng nhà ngày 02/11/1994 ông Đỗ Trọng T bán cho ông Phạm Minh T3 có phía Đông giáp đường hẻm là phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2017, không phải là đất mà UBND phường T.A quản lý. Tại phụ kiện bổ sung của hợp đồng mua bán ngày 11/8/1997, ông T đã bán cho ông Nh phần đất có diện tích là 52,5m^2, như vậy nguồn gốc đất của ông Phạm Thế T, bán cho ông Đỗ Trọng T2, bán cho ông Phạm Minh T3 rồi bán cho ông Lê Quang Nh. Quá trình sử dụng đất liên tục các cấp chính quyền không có quyết định xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai đối với các chủ sử dụng đất, UBND phường cũng không chứng minh đất do UBND phường quản lý từ thời điểm nào. Tại công văn số 124/SXD-QLN ngày 31/01/2013 của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk xác định lô đất của ông Lê Quang Nh đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc đất thuộc khu Tân thương mại được hình thành trước giải phóng miền Nam năm 1975, trong quá trình sử dụng đất ông Phạm Thế T2 bán cho ông

Đỗ Trọng T năm 1991, ông Đỗ Trọng T bán cho ông Phạm Minh T3 năm 1994 và ông Phạm Minh T3 bán cho ông Lê Quang Nh năm 1997, như vậy diện tích đất ông Nh đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nhận chuyển nhượng, không phải đất lấn chiếm.

[2.2] Về thẩm quyền xét duyệt hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh.

Trong quá trình làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 13/12/2012 Chủ tịch UBND phường T.A ra quyết định hành chính số: 265/QĐ-CT về việc hủy hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh tại thửa đất số 3, tờ bản đồ 31, diện tích 52,5m^2 với lý do là phần đất chiếm dụng đất công cộng do UBND phường quản lý là trái thẩm quyền: *Theo quy định Điều 14 Nghị định số 88/2009/NĐCP ngày 19/10/2009 thì Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển đến văn phòng đăng ký đất đai xem xét đủ điều kiện hay không đủ điều kiện để trình UBND cấp huyện xem xét quyết định.*

Như vậy việc hủy hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh của Chủ tịch UBND phường T.A là trái pháp luật.

Do đó việc ông Nh khởi kiện hủy quyết định hành chính số: 265 ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND phường T.A, Tp. Buôn Ma Thuột là có căn cứ cần được chấp nhận. Buộc UBND phường T.A thực hiện các thủ tục thuộc thẩm quyền của mình đối với trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Người bị kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng các Điều 30, Điều 31, Điều 115, Điều 158 Luật tố tụng hành chính; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 14 Nghị định 88/CP-CP ngày 19/10/2009; Điều 70 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Quang Nh.

Hủy quyết định hành chính số 265/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của Chủ tịch UBND phường T.A về việc hủy hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh. Buộc UBND phường T.A thực hiện

các thủ tục thuộc thẩm quyền của mình đối với trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quang Nh theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Chủ tịch, UBND Phường T.A Tp. Buôn Ma Thuột phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Lê Quang Nh được nhận lại số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột theo biên lai thu số: AA/2014/0038563 ngày 02/6/2016.

Người khởi kiện được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố Buôn Ma Thuột;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Viết Kiên